Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Грийнхаус Стрелча АД

31 декември 2019 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1
Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от продажби		1	-
Разходи за материали		(1)	(5)
Разходи за външни услуги	5	(62)	(23)
Разходи за персонала	6	(110)	(75)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	10	(69)	(4)
Други разходи	7	(43)	(29)
Загуба от оперативна дейност		**(284)**	**(136)**
Финансови приходи	8	56	6
Финансови разходи	8	(201)	(10)
Загуба преди данъци		**(429)**	**(140)**
Разходи за данъци	9, 13	-	(1)
Загуба за годината		**(429)**	**(139)**
Друг всеобхватен доход в т.ч.:			
Преоценка на нефинансови активи:			
- печалби от текущата година		2	1 351
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата	13	-	(350)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		**2**	**1 001**
Общо всеобхватен доход за годината		**(427)**	**862**

"ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" АД
* BULGARIA *
GREENHOUSE STRELCHA AD

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Гюляй Рахман

Кроу България Адвайзъри ЕООД
София

Изпълнителен директор:

Дима Шаранкова

Изпълнителен директор:

Емил Младенов

Дата: 30.04.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 18.08.2020 г.:

0650 Даниела Григорова
Регистриран одитор

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2019 '000 лв.	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	10	8 506	8 575
Нетекущи активи		**8 506**	**8 575**
Текущи активи			
Търговски и други вземания		5	3
Краткосрочни вземания от свързани лица	17	643	951
Пари и парични еквиваленти	11	1	2
Текущи активи		**649**	**956**
Общо активи		**9 155**	**9 531**
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	2 000	2 000
Други резерви	12.2	3 143	3 141
Натрупана загуба		(3 537)	(3 108)
Общо собствен капитал		**1 606**	**2 033**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	14	7 041	-
Отсрочени данъчни пасиви	13	349	349
Нетекущи пасиви		**7 390**	**349**
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	14	18	-
Търговски и други задължения	15	99	7 108
Задължения към свързани лица	17	42	41
Текущи пасиви		**159**	**7 149**
Общо пасиви		**7 549**	**7 498**
Общо собствен капитал и пасиви		**9 155**	**9 531**

"ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" АД * BULGARIA * GREENHOUSE STRELCHA AD

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Кроу България Адвайзъри ЕООД

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

Дима Шаранкова

Изпълнителен директор:

Емил Младенов

Дата: 30.04.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 18.08.2020 г.:

0650 Даниела Григорова
Регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	**2 000**	**3 141**	**(3 108)**	**171**
Загуба за годината	-	-	(429)	(429)
Друг всеобхватен доход	-	2	-	2
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**2**	**(429)**	**(427)**
Салдо към 31 декември 2019 г.	**2 000**	**3 143**	**(3 537)**	**1 606**

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	**1 000**	**2 140**	**(2 969)**	**171**
Вноски в капитала	1 000	-	-	1 000
Сделки със собствениците	**1 000**	**-**	**-**	**1 000**
Загуба за годината	-	-	(139)	(139)
Друг всеобхватен доход	-	1 001	-	1 001
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**1 001**	**(139)**	**862**
Салдо към 31 декември 2018 г.	**2 000**	**3 141**	**(3 108)**	**2 033**

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Гюляй Рахман

Счетоводно предприятие Кроу България Адвайзъри ЕООД София

Изпълнителен директор:

Дима Шаранкова

"ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" АД * BULGARIA * GREENHOUSE STRELCHA AD

Изпълнителен директор:

Емил Младенов

Дата: 30.04.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 18.08.2020 г.:

0650 Даниела Григорова Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2	-
Плащания към доставчици		(63)	(7)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(108)	(69)
Възстановени данъци		7	-
Други парични потоци		(20)	(35)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(182)**	**(111)**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни активи		(7 041)	(990)
Постъпления от предоставени заеми		362	35
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(6 679)**	**(955)**
Финансова дейност			
Плащания на лихви, такси и комисионни		(196)	1 000
Получени заеми		7 056	62
Нетен паричен поток от финансова дейност		**6 860**	**1 062**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(1)**	**(4)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		2	6
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	**1**	**2**

Съставил: Кроу България Адвайзъри ЕООД

Кроу България Адвайзъри ЕООД
Счетоводител предлага
София

Гюляй Рахман

Изпълнителен директор:

"ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" АД
BULGARIA
GREENHOUSE STRELCHA AD

Дима Шаранкова

Изпълнителен директор:

Емил Младенов

Дата: 30.04.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 18.08.2020 г.:

0650 Даниела Григорова
Регистриран одитор

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча" АД се състои в развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за култивиране, отглеждане и преработка на висококачествени органични зеленчуци.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговски регистър с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, бул. „Братя Бъкстон" No 40.

Капиталът на Дружеството е в размер на 2 000 000 лв., разпределен в 20 000 бр. поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на акциите е 100 лв.

Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Акционери:

1. „Пътища и съоръжения - ГМС" ЕООД, с ЕИК 821171457, притежаващо 50% от капитала на Дружеството, представлявано от Дима Шаранкова;

2. „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, с ЕИК 121227792, притежаващо 50% от капитала на Дружеството, представлявано от Весела Манчева.

Членове на Съвета на директорите:

1. Весела Пламенова Манчева
2. Дима Климентова Шаранкова
3. Емил Венев Младенов

Дружеството се представлява от Дима Климентова Шаранкова и Емил Венев Младенов заедно.

Броят на наетите лица в Дружеството към 31 декември 2019 г. е девет души – шест на трудов договор и три на договор за управление и контрол.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 427 хил. лв. и отрицателен паричен поток от оперативна дейност в размер на 183 хил. лв. Текущите активи надвишават текущите пасиви с 490 хил. лв.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- На 29.01.2019 г. Дружеството е получило транш в размер на 7 041 хил.лв. по дългосрочен банков заем, с който е заплатило краткосрочното си задължение по придобитите земи и сгради. Заемът е със срок на погасяване 28.01.2029 г., което значително ще подобри финансовото състояние на Дружеството от гледна точка на съотношението между текущите активи и пасиви.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 "Лизинг";
- МСФО 9 "Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране;
- МСС 19 "Доходи на наети лица" (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане;
- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия;
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода";
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС;
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС;

- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (преработен през 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:
а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
в) прекласифицира позиции във финансовия отчет, когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Сделки с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

Приходите на Дружеството се признават в съответствие с изискванията за последващо оценяване на финансовите активи, за които се отнасят.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1) Идентифициране на договора с клиент
2) Идентифициране на задълженията за изпълнение
3) Определяне на цената на сделката
4) Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5) Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.4.1. Приходи от лихви и дивиденти

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".

4.7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията включват земи, сгради, ДМА в процес на изграждане и компютри, и се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При начисляване на преоценките Дружеството прилага подход, при който натрупаната амортизация се отписва за сметка на брутната балансова стойност на актива. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички други категории дълготрайни материални активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Компютри 2 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.8. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2019 г.

4.8.1. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на начислените очаквани кредитни загуби на финансовите активи и тяхното обратно проявление, които се представят на ред „Загуби от обезценки" в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.8.2. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци" или бизнес модел „държани за събиране и продажба", както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и групата счита тази класификация за по-релевантна;
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

4.8.3. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби", който замества „модела на понесените загуби", представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3" обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг"). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

В допълнение, Дружеството разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент/кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента/заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

4.8.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.9. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от парични средства по банкови сметки.

4.11. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват печалби от преоценка на нефинансови активи – земи и сгради, отчитани по справедлива стойност през другия всеобхватен доход.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.12. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Краткосрочните задължения към персонала включват заплати без социални осигуровки.

4.13. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение4.14.

4.13.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

През 2019 г. Дружеството е признавало печалби от промяна в справедливата стойност на дълготрайни материални активи, за което са начислени данъчни пасиви.

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.14.1. Обезценка на кредити и вземания

Дружеството използва коригираща сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти и предоставени заеми. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

4.14.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при

справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 21).

5. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Наем	(15)	(10)
Независим финансов одит	(8)	(8)
Професионални услуги	(36)	(3)
Други	(3)	(2)
	(62)	**(23)**

6. Възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(94)	(63)
Разходи за осигуровки	(16)	(12)
Разходи за персонала	**(110)**	**(75)**

7. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(41)	(21)
Други	(2)	(8)
	(43)	**(28)**

8. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Приходи от лихви	51	6
Печалба от реитегриране на очаквани кредитни загуби	3	-
Приходи от валутни операции	2	-
Финансови приходи	**56**	**6**
Загуба от обезценка на финансови активи	-	(10)
Разходи за лихви	(186)	-
Други финансови разходи	(15)	-
Финансови разходи	**(201)**	**(10)**

9. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, са базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2018 г.: 10 %). Пояснение 13 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, сгради и други активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи	Сгради	ДМА в процес на изграждане	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2019 г.	8 038	161	381	4	8 584
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Преоценка	32	(101)	-	-	(69)
Салдо към 31 декември 2019 г.	**8 070**	**60**	**381**	**4**	**8 515**
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	(5)	-	(4)	(9)
Отписани активи	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(6)	-	-	(6)
Преоценка	-	6	-	-	6
Салдо към 31 декември 2019 г.	**-**	**(5)**	**-**	**(4)**	**(9)**
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	**8 070**	**55**	**381**	**-**	**8 506**

	Земи	Сгради	ДМА в процес на изграждане	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2018 г.	6 689	158	381	4	7 232
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Преоценка	1 349	3	-	-	1 352
Салдо към 31 декември 2018 г.	**8 038**	**161**	**381**	**4**	**8 584**
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	(1)	-	(3)	(4)
Отписани активи	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(6)	-	(1)	(7)
Преоценка	-	2	-	-	2
Салдо към 31 декември 2018 г.	**-**	**(5)**	**-**	**(4)**	**(9)**
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	**8 038**	**156**	**381**	**-**	**8 575**

Справедливата стойност на земите и сградите на Дружеството са определение на база на оценка от независим лицензиран оценител.

Ако беше приложен моделът на цената на придобиване, преносните стойности на преоценените активи земи и сгради щяха да възлизат на 4 742 хил.лв. (2018 г.: 4 742 хил. лв.). Преоценените стойности включват преоценъчен резерв преди данъци в размер на 3 493 хил.

лв. (2018 г.: 3 491 хил. лв.), който не подлежи на разпределение на собствениците на Дружеството.

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от групи земи и сгради вижте пояснение 21.

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване на обезценка, ако има такова) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи. Към 31 декември 2019 г. или 2018 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Активите от група Земи с балансова стойност към 31.12.2019 г. в размер на 8 070 хил. лв., са заложени като обезпечение по Договор за банков кредит от 28.01.2019 г.Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	1	2
Пари и парични еквиваленти	**1**	**2**

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството в размер на 2 000 хил.лв. (2018 г.: 2 000 хил.лв.) се състои от 20 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. През 2018 г. бе извършена вноска в капитала на Дружеството в размер на 1 000 хил. лв., представляваща задължение на собствениците по записани вноски.

12.2. Други резерви

Резервите в размер на 3 143 хил.лв. (2018 г.: 3 141 хил.лв.) са формирани във връзка с преоценка на нефинансови активи – земи и сгради.

13. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31 декември 2018 '000 лв.	Признати в другия всеобхватен доход '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи активи				
Дълготрайни материални активи	350	-	(1)	349
Текущи активи				
Краткосрочни вземания от свързани лица	(1)	-	(1)	-
	349	**-**	**-**	**349**
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(1)			-
Отсрочени данъчни пасиви	350			349
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**349**			**349**

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби.

14. Задължения по заеми

Заемите включват задължения по получени банкови заеми, отчитани по амортизирана стойност, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Банкови заеми	18	-	7 041	-
Общо балансова стойност	**18**	**-**	**7 041**	**-**

На 30.01.2019 г. е получен банков заем, в размер на 7 041 хил.лв., съгласно договор за банков кредит с променлив лихвен процент, сключен с Централна Кооперативна Банка АД на 28.01.2019 г. Неусвоената част от кредита към 31.12.2019 г. е в размер на 12 517 хил. лв. Заемът е отпуснат с 24 месеца гратисен период. Целта на кредита е да се заплати земя, находяща се в гр. Стрелча, с цел създаване на оранжеен комплекс „Грийнхаус Стрелча" върху нея и други разходи по реализация на проекта. Кредитът се предоставя за 120 месеца и е с краен срок на погасяване 28.01.2029 г. За обезпечение по кредита е учредена договорна ипотека върхуземите, находящ се в гр. Стрелча. Към датата на отчета променливият лихвен процент е в размер на 2,8% годишна лихва.

15. Търговски и други задължения

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	42	7 072
Финансови пасиви	**42**	**7 072**
Задължения към персонала	5	6
Задължения към подотчетни лица	2	2
Други задължения	50	28
Нефинансови пасиви	**57**	**36**
Текущи търговски и други задължения	**99**	**7 108**

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други описани по-долу.
Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

16.1. Сделки със собственици

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Предоставени заеми	-	(990)
Постъпления от предоставени заеми	362	35
Получени плащания по записани вноски	-	1 000
Получени заеми	-	62
Погасени заеми	-	16
Приходи от лихви	51	6

16.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително социални осигуровки и бонуси	2	3

17. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собственици	643	951
Общо текущи вземания от свързани лица	**643**	**951**
Общо вземания от свързани лица	**643**	**951**

Текущи		
Задължения към:		
- собственици	41	39
- ключов управленски персонал	1	2
Общо текущи задължения към свързани лица	**42**	**41**
Общо задължения към свързани лица	**42**	**41**

Вземанията от собственици представляват предоставен краткосрочен заем.

18. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**2019 '000 лв.**	**2018 '000 лв.**
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания		-	2
Вземания от свързани лица	17	643	951
Пари и парични еквиваленти	11	1	2
		644	**955**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2019 '000 лв.**	**2018 '000 лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	15	42	7 072
Задължения към свързани лица	17	42	39
Дългосрочни заеми		7 041	-
Краткосрочни заеми		18	-
		7 143	**7 111**

19. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	Дългосрочни заеми	**Краткосрочни заеми**	**Заеми към свързани лица**	**Общо**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
1 януари 2019	**-**	**0**	**39**	**39**
Парични потоци:				
Плащания (главници)	-	-	-	-
Плащания на лихви	-	(196)	-	(196)
Постъпления	7 041	15	-	7 056
Непарични промени:				
Начислени лихви	-	199	2	201
Прекласифициране	-	-	-	-
31 декември 2019	**7 041**	**18**	**41**	**7 101**

	Дългосрочни	**Краткосрочни**	**Заеми към**	**Общо**

	заеми	заеми	свързани лица	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2018	-	0	0	0
Парични потоци:				
Постъпления	-	-	38	38
Непарични промени:				
Начислени лихви	-	-	1	1
31 декември 2018	-	-	39	39

20. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 18. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са кредитен риск и ликвиден риск.

20.1. Анализ на пазарния риск

Дружеството не е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковия си заем, който е с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заема с плаващ лихвен процент, базиран на базов лихвен процент на банката, в размер на +/- 1 %. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2019 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент	**намаление на лихвения процент**	**увеличение на лихвения процент**	**намаление на лихвения процент**
Заеми (БЛП 1%)	(34)	-	(34)	-

20.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка със следните финансови активи:

Финансови активи	Пояснение	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания		5	2
Вземания от свързани лица	17	643	981
Пари и парични еквиваленти	11	1	2
		649	**955**

Призната е очаквана кредитна загуба от вземанията от свързани лица към 31.12.2018 г. в размер на 10 хил.лв. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

20.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2019 г.	**До 6 месеца '000 лв.**	**Между 6 и 12 месеца '000 лв.**	**От 1 до 5 години '000 лв.**	**Над 5 години '000 лв.**
Търговски и други задължения	116	-	-	-
Задължения към свързани лица	41	-	-	-
Краткосрочни задължения по заеми	100	101		
Банкови заеми	-	-	800	8 041
Общо	**258**	**101**	**800**	**8 041**

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2018 г.	**До 6 месеца '000 лв.**	**Между 6 и 12 месеца '000 лв.**	**От 1 до 5 години '000 лв.**	**Над 5 години '000 лв.**
Търговски и други задължения	7 108	-	-	-
Задължения към свързнаи лица	41	-	-	-
Общо	**7 149**	-	-	-

21. Оценяване по справедлива стойност

21.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2019 г. и 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Имоти, машини и съоръжения:				
- земя	-	-	8 070	8 070
- сгради	-	-	55	55

Общо:	**-**	**-**	**8 125**	**8 125**

31 декември 2018 г.	**Ниво 1 '000 лв.**	**Ниво 2 '000 лв.**	**Ниво 3 '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Имоти, машини и съоръжения:				
- земя	-	-	8 038	8 038
- сгради	-	-	156	156
Общо:	**-**	**-**	**8 194**	**8 194**

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земи и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност е изготвена по метода на сравнителните продажби за земите и метода на вещната стойност /на разходите/ - за сградния фонд.

Методът на сравнителните продажби представлява съпоставка на предлаганите цени на обекти с размера и разположението на оценявания парцел, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. За 2019 г. корекцията на тези фактори води до увеличаване на справедливата стойност.

Методът на вещната стойност /на разходите/ представлява извеждане на справедливата стойност на база разходи за строителство за единица площ, коригирани в съотметствие с ценовата конюктура и фактическото им състояние към датата на оценката През 2019 г. коефициентът на тази корекция е в размер на 0,06975. Земята и сградите са преоценени през декември 2019 г. Предишната преоценка е била извършена през декември 2018 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Земи и сгради '000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	**8 194**
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
- промяна в справедливата стойност на сгради	(63)
- амортизация на сгради	(6)
Печалби или загуби, признати в другия всеобхватен доход:	
- преоценка на земи	32
- преоценка на сгради	(32)
Салдо към 31 декември 2019 г.	**8 125**

	Земи и сгради '000 лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	**6 846**
Печалби или загуби, признати в печалбата или	

загубата:	
- промяна в справедливата стойност на сгради	-
- амортизация на сгради	(4)
Печалби или загуби, признати в другия всеобхватен доход:	
- преоценка на земи	1 350
- преоценка на сгради	2
Салдо към 31 декември 2018 г.	**8 194**

22. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Собствен капитал	1 606	2 033
Общо активи	9 155	9 561
Съотношение на капитал към общо активи	**17,54 %**	**21,26 %**

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец, което впоследствие беше потвърдено и с решение на Народното събрание за приемането на Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван на 24 март 2020 г. в бр. 28. на ДВ. Впоследствие, извънредното положение бе заменено с извънредна епидемиологична обстановка, понастоящем в сила до 31 август 2020 г.

Тези обстоятелства доведоха до сериозни затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли в световен мащаб, което доведе до

икономическо забавяне и оказа пряк негативен ефект върху дейността на множество предприятия от различни сектори на икономиката.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционния имот, притежаван от Дружеството. Като привантивна мярка през м. април дружеството сключва Анекс към Договора за банков кредит за удължаване на гратисния период по него от 24 месеца на 30 месеца. В допълнение, увеличаването на фирмената задлъжнялост, породена от Covid-19, може да има негативен ефект върху кредитоспособността на длъжниците на Дружеството и върху признатите от Дружеството очаквани кредитни загуби. Промяната в бизнес средата и несигурната икономическа обстановка биха могли да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени от лицензиран оценител или след извършването на редица преценки и допускания, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти включително и ликвидни затруднения, зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация за 2018 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31.07.2020 г.